



# 174-176 Boylston Street

*Actualización del proyecto y presentación del promotor*

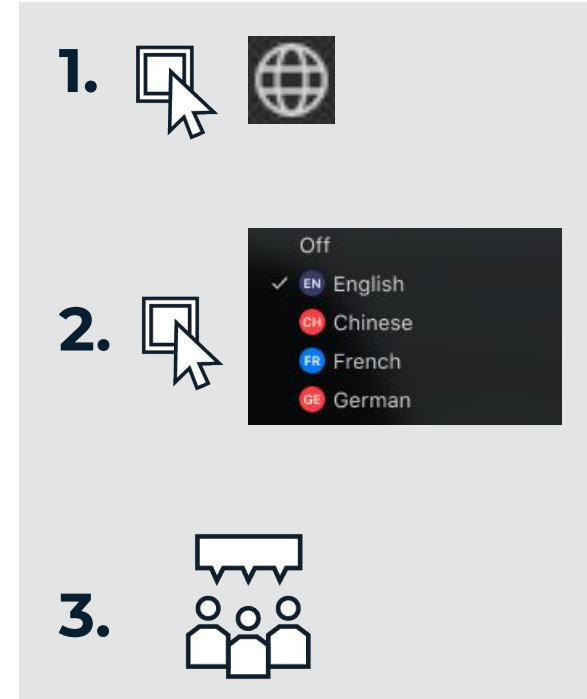


## **English:** For interpretation in Spanish:

1. Go to the horizontal control bar at the bottom of your screen. Click on “Interpretation.”
2. Then click on the language that you would like to hear.
3. You are now accessing this meeting in your selected language.

## **Spanish:** Para interpretación al español:

1. Vaya a la parte baja de la pantalla, en la barra horizontal, y presione la tecla “Interpretation”.
2. Luego seleccione el idioma que desea escuchar.
3. Después de seleccionar, usted entrará a la reunión en el idioma “Español”.



# Agenda de la reunión



- ❖ Presentaciones
- ❖ Proceso de enajenación de terrenos y cronograma del proyecto
- ❖ Visión general de la RFP
- ❖ Presentaciones del promotor
- ❖ Preguntas y respuestas
- ❖ Próximos pasos

# Proceso de enajenación de terrenos y cronograma del proyecto

*174-176 Boylston Street*



# Proceso de enajenación de terrenos de la MOH (Oficina del Alcalde para la Vivienda)

En virtud del capítulo 30B



- ❖ [La Ley General de Massachusetts c. 30B \(Capítulo 30B\)](#) establece un proceso de propuesta anunciada que la COB (ciudad de Boston) debe seguir para adquirir y enajenar bienes inmuebles mediante compra, venta o alquiler con un costo superior a \$35.000.
- ❖ **En virtud del Capítulo 30B** tenemos la obligación de llevar a cabo un **proceso competitivo y abierto y justo** en el que se dé una base común a todos los proponentes, se solicite información que permita establecer **comparaciones manejables y significativas de las ofertas** y se basen las decisiones únicamente en la información solicitada. (lo que hemos escuchado de la comunidad).

# Proceso de enajenación de terrenos de la MOH



**1** Identificar el emplazamiento

**2** Evaluar la viabilidad urbanística

**3** Reuniones públicas de planificación de las RFP

**4** Emitir una RFP que incluya los comentarios de la comunidad

**5** Lista de anunciantes y promotores

**6** Conferencia para preoferentes de la RFP

**7** Revisar las respuestas a la RFP para comprobar su elegibilidad

**8** Presentación del promotor

**9** Designación provisional del promotor

**10** Financiación y permisos del promotor

**11** Propiedad traspasada al promotor

**12** Construcción

# Cronograma del proyecto



## SEPT y DIC. 2021

La MOH patrocinó reuniones comunitarias para discutir los usos potenciales del emplazamiento de 174-176 Boylston St.

JUN. 2022

## MARZO 2023

La MOH emitió una RFP para el emplazamiento de 174-176 Boylston Street. La fecha límite para la presentación de la RFP fue el 8 de mayo de 2023.

## ABR. 2023

La MOH organizó una conferencia abierta de pre-solicitantes para que todas las partes interesadas pudieran asistir y hacer preguntas sobre la RFP.

## JUN. 2023

La MOH presenta al solicitante elegible a la comunidad vía Zoom el 3 de junio de 2023. A la presentación le sigue un periodo de comentarios públicos de 10 días.

## JUL. 2023

El Comité de Revisión de las RFP formulará una recomendación para el promotor fundamentada en los comentarios de la comunidad.

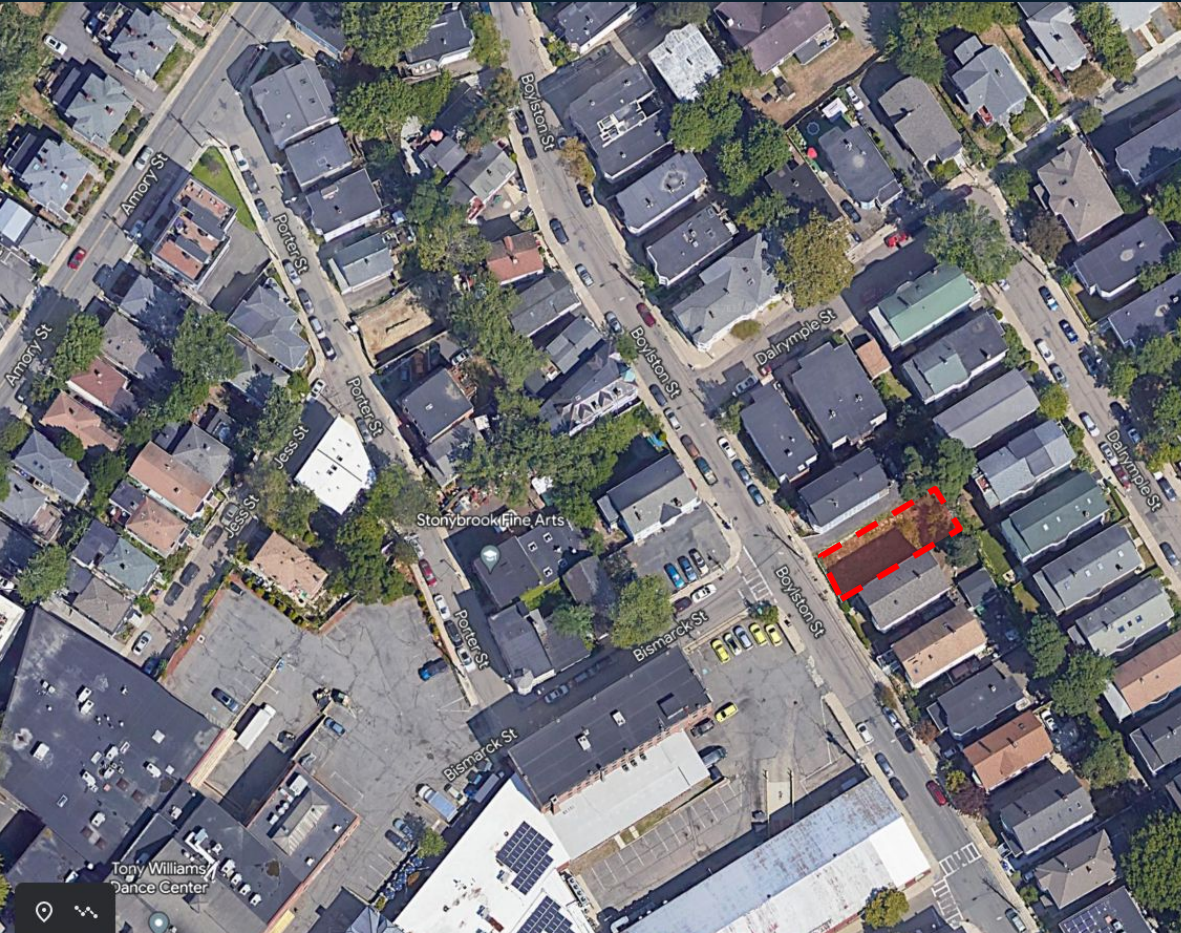
De aprobarse, el promotor designado tendrá el derecho exclusivo a adquirir el terreno siempre que siga cumpliendo los requisitos de la MOH.

# VISIÓN GENERAL DE LA RFP





# Visión general de la RFP



**Propiedad disponible:** 1 parcela

**Ubicación:** Jamaica Plain

**Área total de la parcela:** 3,150 pies cuadrados

**Zonificación de la parcela:** residencial trifamiliar (3P-4000)



## Usos preferidos:

- *De 4 a 6 unidades residenciales para propietarios con ingresos limitados*
- *Asequibles para hogares con ingresos iguales o inferiores al 80% del ingreso promedio del área (AMI) y/o al 100% del mismo*
- *Unidades de 1 a 3 habitaciones*

## Criterios de diseño:

- *La masa y el lindero del frente del edificio o edificios propuestos deben alinearse con los de los edificios existentes a lo largo de Boylston Street.*
- *No se requiere estacionamiento fuera de la calle.*
- *Preservar los árboles maduros existentes en la parte trasera de la parcela, si están sanos.*
- *De ser posible, proporcionar balcones traseros.*
- *Cumplir el requisito de edificio de emisiones cero de la MOH, incluidos los requisitos LEED Silver de USGBC y la posibilidad de instalar paneles solares térmicos o fotovoltaicos.*

## Financiación de la MOH:

- *Subvención de \$150.000 por unidad*
- *Para acceder, el 50% o más de todas las unidades deben ser asequibles para los hogares que devenguen el 80% del AMI o menos..*

The background is a dark blue aerial wireframe illustration of a city, showing various building footprints, streets, and a curved road. The lines are white and light blue, creating a technical, architectural feel.

# HABITAT FOR HUMANITY GREATER BOSTON





**Habitat**  
for Humanity®  
Greater Boston

## Reunión comunitaria sobre la urbanización de la calle Boylston 174-176

7 de junio de 2023

# Presentadores:

- **Gerry Patton**  
Director de Construcción/Desarrollo Inmobiliario  
*Habitat for Humanity Greater Boston*
- **Shannon McCormack**  
Subdirector de Homeowner Services  
*Habitat for Humanity Greater Boston*
- **Micki Younger**  
Coordinador de Arquitectura y Sostenibilidad  
*Habitat for Humanity Greater Boston*

# Equipo del proyecto:

## Promotor:

### *Habitat for Humanity Greater Boston*

- Principal – **Jim Kostaras**, AIA – Presidente y DIRECTOR GENERAL
- Director de Construcción – **Gerry Patton**
- Gestión de Proyectos – **Cathy Kurczak** – Gerente de Operaciones de Construcción
- Administración de Obras – **Katie Theodoros** – Gerente de Administración de Obras
- Sostenibilidad y Diseño Interno – **Micki Younger**
- Servicios para propietarios de vivienda – **Shannon McCormack**
- Participación de la comunidad – **Abigaëlle Ngamboma** – Coordinador de servicios para propietarios de vivienda

## Ingeniería y diseño:

### *Adaptiv Architecture & Planning*

- Principal – **Rob Freni**
- Diseñador – **Gillian Kazazz**

# Qué hacemos:

Proporcionar **vivienda propia asequible** a solicitantes que reúnan los requisitos y tengan unos ingresos del **40 al 80% del AMI** con el fin de:

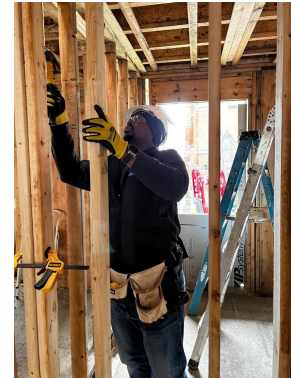
- Proporcionar a las familias la oportunidad de **crear un patrimonio generacional**
- **Invertir** en nuestras **comunidades**
- Trabajar por un mundo en el que **todos** tengan un lugar digno donde vivir

# Cómo lo hacemos:

- Con el compromiso de las **familias asociadas** y de **voluntarios entregados**
- Con la colaboración estrecha con las **comunidades locales**
- Con el generoso apoyo de nuestros **donantes**



We build strength, stability and self-reliance through shelter.



# Proyectos anteriores



Main Street,  
Malden  
5 viviendas adosadas  
(Terminación prevista para 2024)



Parker Street,  
Mission Hill  
2 condominios  
(Terminación prevista para 2023)



Blue Hill Ave.,  
Dorchester  
23 condominios



Balina Place,  
Dorchester  
5 viviendas adosadas



Más de 122 viviendas construidas

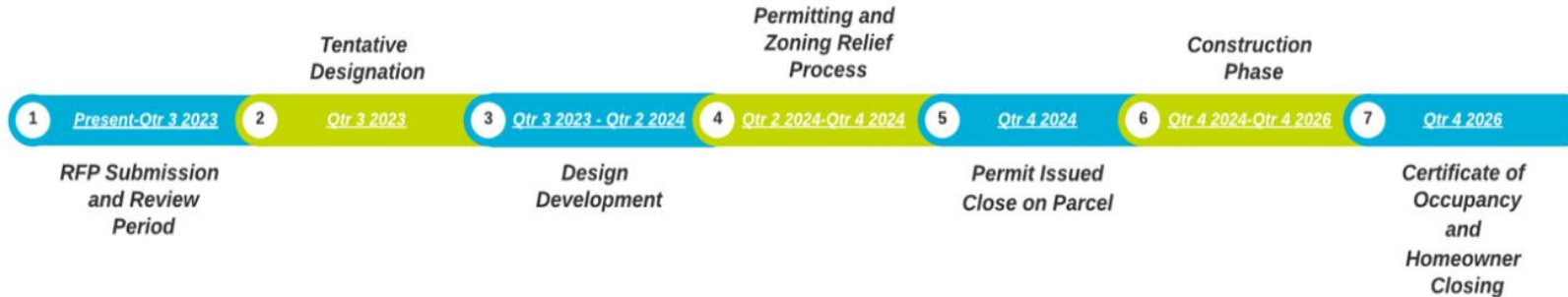


La vida de más de 635 personas ha cambiado



# Plan de desarrollo

- **4 unidades de vivienda propia asequible**
- **Construcción basada en el voluntariado**
- **Alineación del diseño con el vecindario**
- **Priorizar el compromiso de la comunidad**  
Priorizar los elementos **Passive House**
- **Maximizar los espacios verdes**



# Viabilidad económica

## Recursos

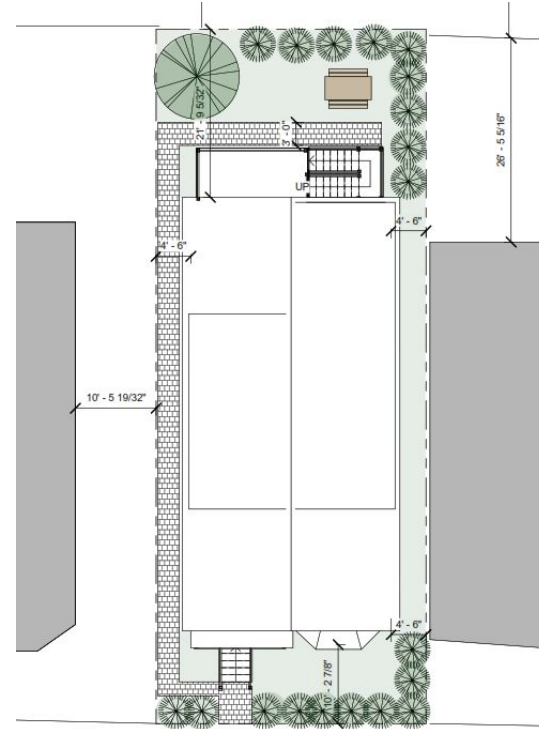
- **Capital del promotor - \$530,000**
  - Venta de hipotecas seleccionadas de nuestra cartera
  - Recaudación de fondos filantrópicos
- **Deuda - \$500.000** por medio de una línea de crédito
- **Financiación de la MOH –\$600.000** (\$150.000 peor unidad x 4 unidades)

## Usos

- **Costos del proyecto** estimados en **\$1.6M**



# Diseño



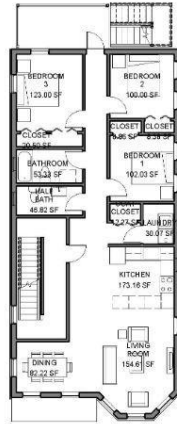
# Asequibilidad y desglose por unidad

Las 4 unidades son asequibles - 40-80% del AMI



## Unidad 1

- 3 habitaciones
- 1.5 baños
- 1191 pies cuadrados



## Unidad 2

- 3 habitaciones
- 1.5 baños
- 1146 pies cuadrados



## Unidad 3

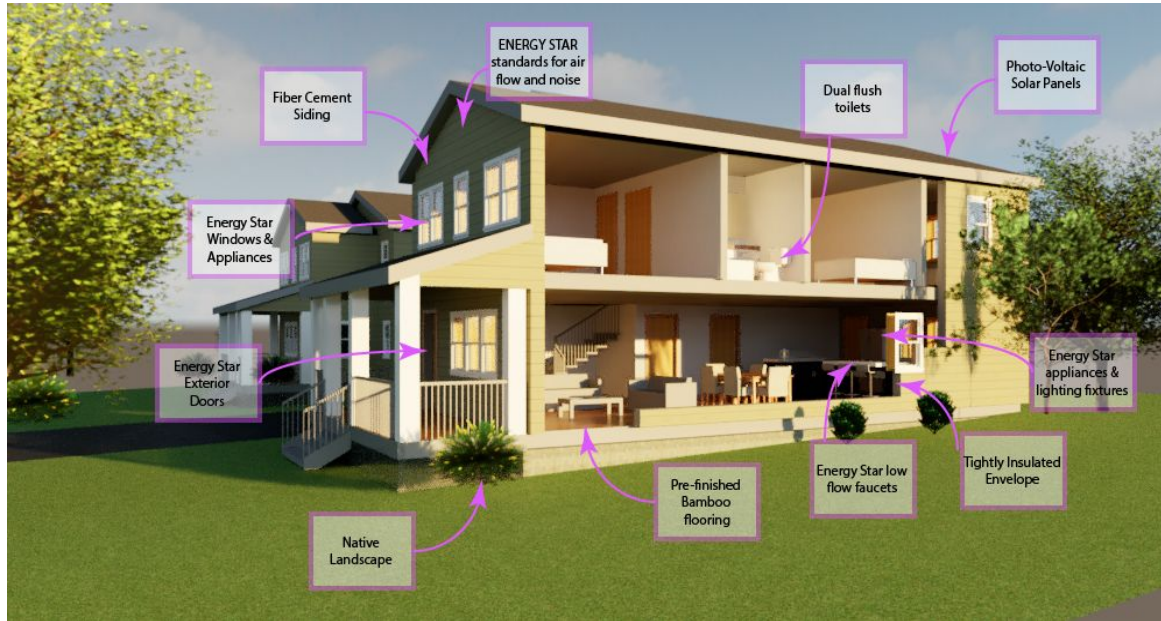
- 3 habitaciones
- 1.5 baños
- 1146 pies cuadrados



## Unidad 4

- 2 habitaciones
- 1 baños
- 1047 pies cuadrados

# Diseño sostenible



## Casa pasiva Elementos de diseño

- Calidad superior del aire interior
- Reducción del impacto negativo sobre el medio ambiente
- Beneficios económicos para los propietarios

# Diversidad e inclusión

## Piloto de asociación de escuelas de comercio locales

- Asociación con programas juveniles locales
- Históricamente marginados y desfavorecidos
- Crear vías de acceso al empleo en el comercio

*Madison Park Technical and Vocational High School | Youth Build Boston | Just-A-Start Youth Build | Northeast Metro Tech*

## Personal

- El equipo de gestión del proyecto es inclusivo con las mujeres y las personas no binarias

## Propietarios de vivienda

- El 98% de los propietarios de viviendas de Habitat Greater Boston son minorías
- 14 países de origen
- Cerca del 50% de las viviendas de Habitat Greater Boston son propiedad de mujeres solteras cabeza de familia



# Utilización de las M/WBE

## Prioridades de los criterios de alcance de la licitación

- Precio global
- Empresa ubicada dentro del área de servicio de HFHGB
- Empresa ubicada en la ciudad/pueblo del proyecto
  - Para Boston: empresas situadas en el vecindario del proyecto
- Empresa de M/WBE

## Bid Outreach Goals

- Solicitar el 75% de las propuestas a empresas ubicadas dentro del área de servicio
- Solicitar el 25% de las propuestas a empresas M/WBE
- Procurar seguir las normas de la Política de Empleo para Residentes de Boston



# Plan de marketing

## El proceso de comercialización de Habitat Greater Boston supone:

- **40-80% del AMI**
- Lanzar una amplia red garantiza que alcanzemos el **abanico más diverso de solicitantes potenciales.**
- Las actividades de divulgación **están dirigidas a los residentes locales**
- **Diversos medios de comunicación** garantizan un acceso equitativo





# Proceso de selección

El proceso de selección de familias de Habitat Greater Boston supone:

- **Una amplia gama de solicitantes potenciales.**
- El Comité de selección de propietarios garantiza **que haya diversas voces y perspectivas** para seleccionar futuros propietarios.
- Exento del plan de marketing afirmativo y selección de arrendatarios de BFHC (menos de cinco unidades)





## Comuniquese con nosotros

434 Massachusetts Avenue, Suite 201  
Boston, MA 02118

617-423-2223 | [habitatboston.org](https://habitatboston.org)  
[projectinfo@habitatboston.org](mailto:projectinfo@habitatboston.org)

 **Habitat for Humanity**  
Greater Boston

We build strength, stability and self-reliance through shelter.



# 174 BOYLSTON STREET HOLDINGS



# 174 -176 Boylston St

---

174 Boylston Street Holdings  
LLC

# Equipo de desarrollo

Jason Gell



- ❑ Jason Gell reside en la ciudad de Boston desde que se graduó de la Universidad de Boston en 200
- ❑ Criado en un complejo de apartamentos suburbanos en Natick, Jason ha buscado conscientemente oportunidades para ofrecer su tiempo como voluntario en un esfuerzo por ayudar a quienes padecen inseguridad de vivienda a encontrar oportunidades de vivienda estable, entre ellas trabajo en Fenway CDC, YMCA Huntington Ave y como líder de agentes inmobiliarios.
- ❑ Jason ha sido un firme defensor de la creación de más viviendas asequibles y para trabajadores en la ciudad y en todo el país..
- ❑ Actual propietario de Signer Property Management desde 2009 con más de 400 unidades de apartamentos residenciales bajo gestión.

Eric Drysdale



- ❑ Eric Drysdale reside en la ciudad de Boston desde que se graduó en la Universidad de Tufts
- ❑ Supervisor de construcción con licencia n° 104272
- ❑ Propietario de Tradewind Builders
- ❑ Colaboración con propietarios de viviendas, arquitectos y profesionales de diseño de interiores para llevar a cabo proyectos de remodelación residencial; especializado en cocinas de alta gama, baños y carpintería personalizada
- ❑ Restauraciones anteriores como director general y supervisor de construcción
- ❑ Experiencia en gestión de propiedades..

# Perspectiva general de la urbanización

## Criterios RFP:

- De 4 a 6 unidades de vivienda propia a precio asequible
- Una mezcla de unidades de 1 a 3 habitaciones
- Una mezcla de unidades para el 80% y 100% del AMI
- Altura y masa similares a las de los inmuebles colindantes y vecinos. Dimensiones exteriores típicas de 22 x 50 y 3 pisos además de un sótano y un ático en pico y una bahía de 3 pies en la fachada que da a la derecha de la propiedad.
- Diseño y carácter comparables a los inmuebles vecinos que ejemplifican las prácticas más eficaces de construcción y desarrollo sostenible.
- Ventanas de guillotina dobles típicas, revestimiento estilo tablilla
- Orientación hacia Boylston Street con distancias de separación coincidentes: distancia frontal típica de 12 pies, distancia trasera de 28 pies, distancia lateral de 3 pies o de 10 pies en la entrada.
- No se requiere estacionamiento fuera de la calle

## Propuesta:

- 5 unidades de vivienda propia a precio asequible
- Todas las unidades serán de 3 habitaciones y de un baño y medio
- 3 unidades para el 80% del AMI y 2 unidades para el 100% del AMI
- La unidad debe cumplir los requisitos de accesibilidad de la MOH
- Dimensiones exteriores de 29 pies de ancho por 50 pies, de 3 pisos más espacio habitable en el sótano y en el ático en pico con buhardillas de cobertizo a lo largo de ambos lados, distancia de separación de 3 pies de cada esquina y una bahía de 3 pies en la fachada que da a la derecha del inmueble.
- Ventanas de guillotina dobles con revestimiento de tablilla de fibrocemento.
- El inmueble estará estructurado con encofrados aislantes de hormigón que proporcionan una eficiencia, sostenibilidad y resistencia excepcionales.
- El tejado contará con 2 buhardillas con espacio para un conjunto fotovoltaico considerable. El inmueble estará precableado y estructurado para FV.
- Orientación hacia Boylston Street distancia de separación frontal de 12 pies, distancia trasera de 28 pies, 3 pies de patio lateral a ambos lados
- 3 espacios de estacionamiento fuera de la calle a los que se accede mediante una servidumbre transversal sobre la calzada del 172 de Boylston Street

# Cronograma

Proposal Submission	May 8, 2023
MOH Presents Eligible Applicants to Community	June 2023
PFC Tentatively Designates Developer	Summer 2023
Submit Permit Application for initial denial	Summer 2023
ZBA Board of Appeal Hearing	Winter 2023
Construction Bidding / Cost finalization	Winter 2023
Issuance of Building Permit	Winter/Spring 2024
Close on Construction Financing	Winter/Spring / 2024
Construction Begins	Winter / Spring 2024
50% Construction Completion	Fall, 2024
Construction Completed	Winter 2025
Full Development Sales	Winter / Spring 2025



Vista a la calle





**context**  
a collaborative design workshop

Vista de la calle propuesta

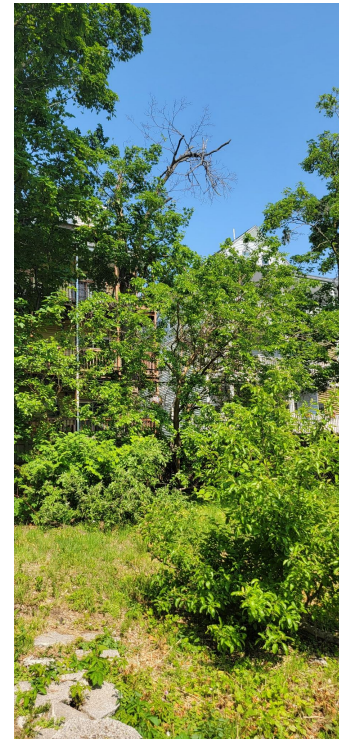
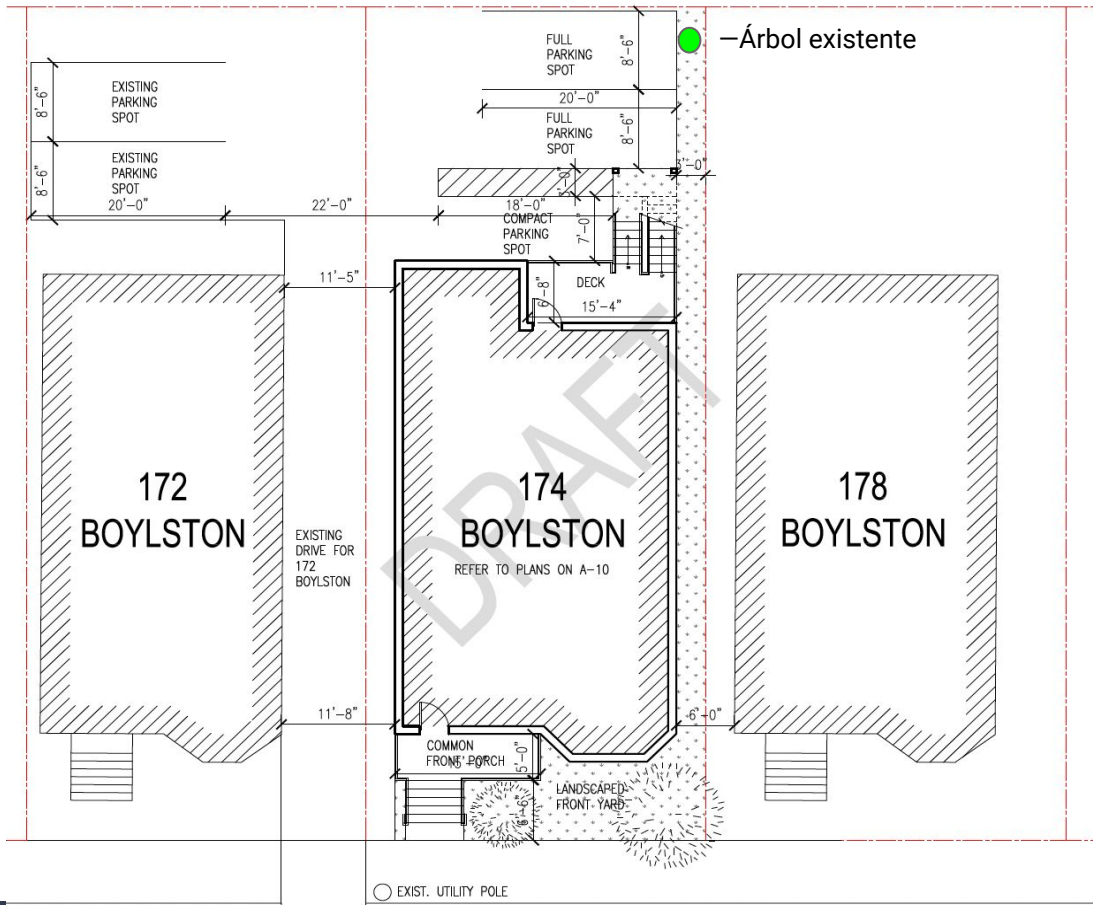
# Elevaciones del inmueble



172 BOYLSTON

174 BOYLSTON

178 BOYLSTON

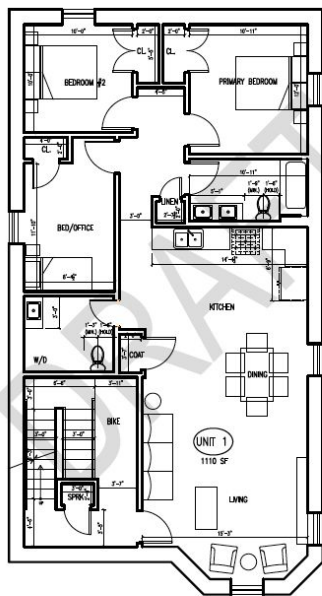


Árbol que debe salvarse

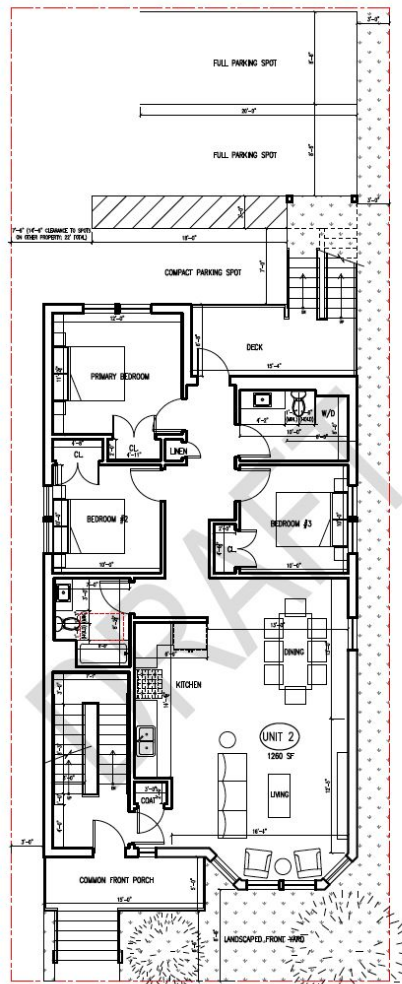
# Plano del emplazamiento

# Plano

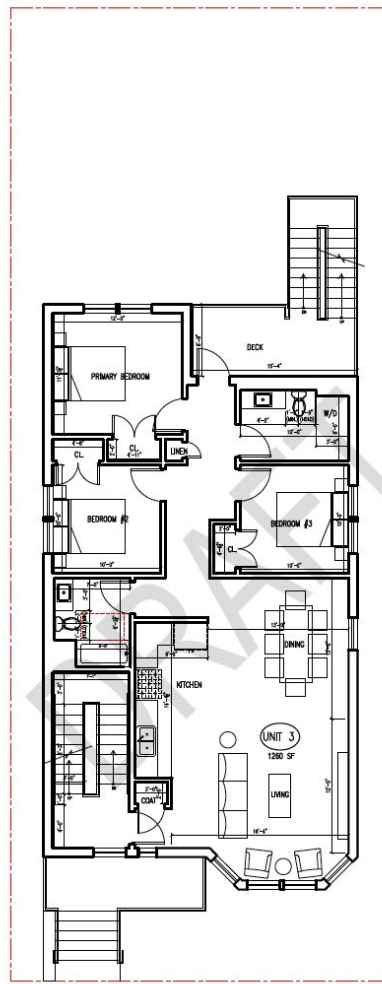
PROYECTO DE PLANOS  
SOLO PARA  
DISTRIBUCIÓN DE  
MASAS



**B** BASEMENT  
SCALE: 3/16" = 1'-0"



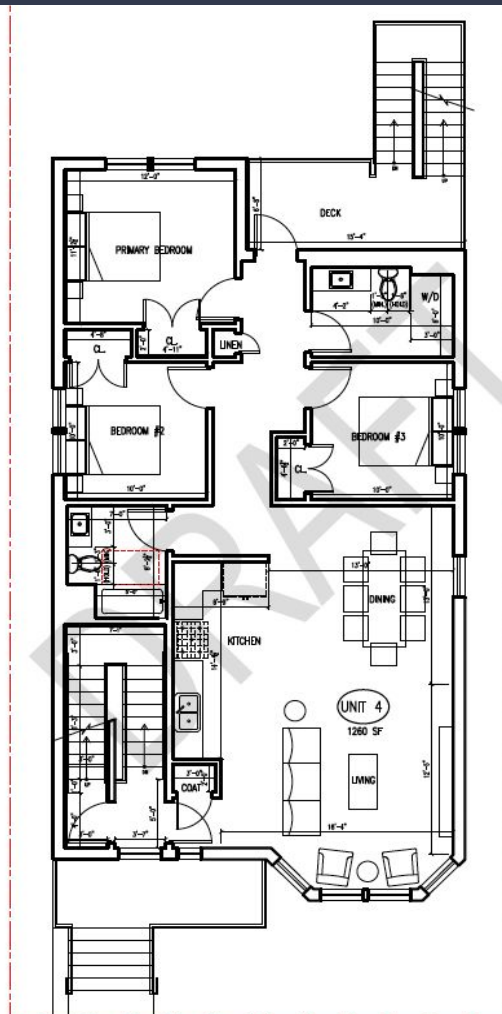
**1** LEVEL 1  
SCALE: 3/16" = 1'-0"



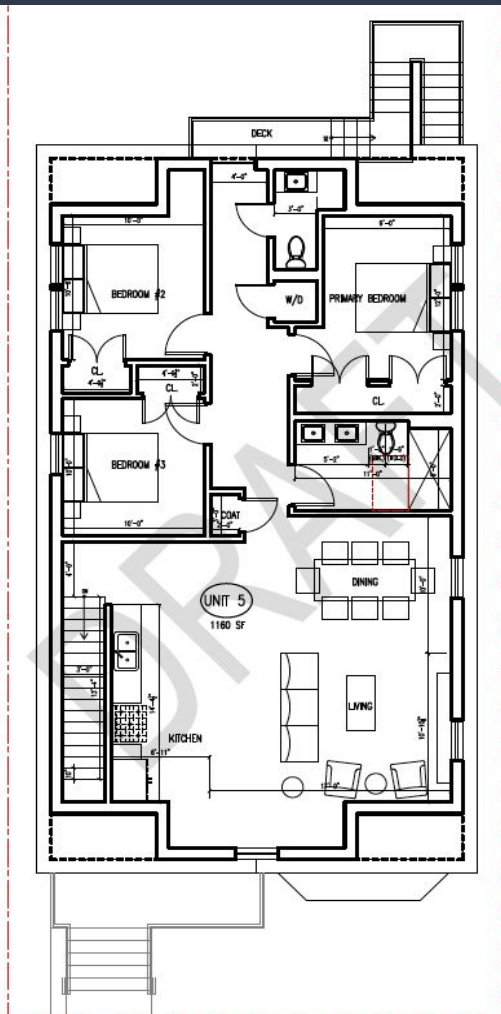
**2** LEVEL 2  
SCALE: 3/16" = 1'-0"

# Plano

PROYECTO DE PLANOS  
SOLO PARA  
DISTRIBUCIÓN DE  
MASAS



**3** LEVEL 3  
SCALE: 3/16" = 1'-0"



**4** LEVEL 4  
SCALE: 3/16" = 1'-0"

# Eficiencia energética

## Encofrados aislantes de hormigón

- ❑ Pared – El inmueble se construirá utilizando encofrados aislantes de hormigón. Cada pared exterior contará con un aislamiento exterior de espuma rígida de 2 - 5/8 pulgadas más un inserto exterior de espuma rígida de 2 pulgadas, 6 pulgadas de hormigón más un aislamiento interior de espuma rígida de 2 5/8 pulgadas creando un valor R de 32+/-.
  - ❑ El hormigón es un 55-60% más eficiente que el entramado de 2x6 debido a la masa térmica del hormigón una vez llevado a la temperatura interior.
- ❑ El mantenimiento de la masa térmica requiere mucha menos energía que una pared de 2x6, lo que se traduce en unos recibos de energía más bajos para los residentes. Las investigaciones demuestran que la masa de hormigón puede tardar más de 48 horas en ajustarse a las condiciones climáticas exteriores sin acondicionar el espacio interior.

## Fotovoltaicos

- ❑ Superficie plana de 1160 pies cuadrados que permite orientar la fotovoltaica hacia el sur en el ángulo óptimo creando así el mayor beneficio fotovoltaico.
- ❑ Se prevé que este inmueble registre un consumo energético cercano a cero y que pueda alcanzar el estado regenerativo en función del tamaño de la gama de componentes de construcción especificada.

# Planes de diversidad e inclusión

- ❑ Ya hemos contratado empresas subcontratistas propiedad de minorías y mujeres para preparar nuestro presupuesto aprovechando las relaciones existentes y el directorio de empresas certificadas de la ciudad de Boston para preparar nuestra oferta.
- ❑ En anteriores proyectos de desarrollo realizados por el equipo promotor, más del 50% de los subcontratistas han sido empresas propiedad de minorías y/o de residentes de Boston.
- ❑ Se han solicitado propuestas a los siguientes subcontratistas con la expectativa de contratarlos a lo largo del proceso de construcción y posterior al desarrollo.
  - ❑ **Devon Plumbing** - Relación comercial previa - 100% propiedad de afroamericanos
  - ❑ **Arnestrong General Services** - Relación comercial previa - 100% de propiedad de hispanos
  - ❑ **Cowboy General Services** - Relación comercial previa - 100% de propiedad de hispanos
  - ❑ **Brava Electric** - Certificación de empresa comercial de minorías (MBE)
  - ❑ **Angelini Plastering** - Certificación de empresa comercial de mujeres (WBE), empresa comercial pequeña (SBE)
  - ❑ **Roget Fire Protection** - Certificación de empresa comercial de minorías (MBE)
  - ❑ **Fire Code Design** - Empresa Comercial de Mujeres de Minorías (MWBE)
  - ❑ **RCL Mechanical** - Certificación de empresa comercial de minorías (MBE)

# Impacto económico

Demolición y paisajismo	\$50,000
Carpintería rústica y de acaabado, panelado	\$255,000
Yeso y baldosas	\$100,000
Pisos y pintura	\$100,000
Plomería y A/C	\$200,000
Instalaciones eléctricas	\$100,000
Protección contra incendios	\$60,000
Gestión continua	\$3,000 annually
Consultores de arquitectura, ingeniería y medio ambiente con carácter anual	\$75,000
<b>Inversión en empresas locales, pequeñas, propiedad de minorías y mujeres</b>	<b>\$940,000+</b>



¡Gracias!

# PRÓXIMOS PASOS

Se pueden presentar comentarios adicionales **hasta el 17 de junio 2023**.

Al concluir el período de comentarios, el equipo evaluador recomendará una decisión para la designación del promotor a la MOH, según el estudio comparativo de la propuesta con los criterios de evaluación de la RFP y todos los comentarios recibidos del público.

**Enviar comentario a:**

**[bit.ly/174-176boylstoncomment](https://bit.ly/174-176boylstoncomment)**

o por correo electrónico a:

**[stephanie.silva2@boston.gov](mailto:stephanie.silva2@boston.gov)**



La reunión se grabará y se compartirá en la página del proyecto *Building Housing* junto con una copia de las diapositivas.

La página del proyecto *Building Housing* también incluye información adicional, un cronograma de desarrollo y la opción de inscribirse para recibir actualizaciones por correo electrónico.

**Página del proyecto Building Housing : [bit.ly/174-176boylston](https://bit.ly/174-176boylston)**



**¡GRACIAS!**

Other Questions or Comments?

**Stephanie Silva**

Director de Desarrollo

Oficina del Alcalde para la Vivienda  
(MOH)

(617) 635-0347

[stephanie.silva2@boston.gov](mailto:stephanie.silva2@boston.gov)

**Joe Backer**

Director Superior de Desarrollo

Oficina del Alcalde para la Vivienda  
(MOH)

(617) 635-0226

[joseph.backer@boston.gov](mailto:joseph.backer@boston.gov)